



Общество с ограниченной ответственностью  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,  
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@yandex.ru  
ИНН 6141061014, ОГРН 12361000034488,  
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

### ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения  
на условно разрешённый вид использования земельного участка  
"Бытовое обслуживание"; "Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5395,  
площадью 384 кв.м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ  
"Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55,

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

в дополнение к существующему разрешённому виду земельного участка  
"Для индивидуального жилищного строительства"

Заказчик: Белозеров Иван Михайлович

Проектная документация  
6/2024

2024 г.



Общество с ограниченной ответственностью  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,  
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: arbp@yandex.ru  
ИНН 6141061014, ОГРН 12361000034488,  
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

### ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения  
на условно разрешённый вид использования земельного участка  
"Бытовое обслуживание"; "Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:5395,  
площадью 384 кв.м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ  
"Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55,

расположенного в территориальной  
зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

в дополнение к существующему разрешённому виду земельного участка  
"Для индивидуального жилищного строительства"

Заказчик: Белозеров Иван Михайлович

Проектная документация  
6/2024

Директор

А.М. Шепелев

Начальник отдела

О.П. Семеренко

2024 г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	



Земельный участок ограничен:

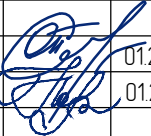

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:00114:03:5394 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Воровского, земельный участок 14Г, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства;

- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:00114:03:5221, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55А  
Разрешенное использование: для эксплуатации жилого дома;

- с запада – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. Левченко;

- с юга – благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территорией вдоль ул. Шмидта;

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, условно разрешенный вид использования "Бытовое обслуживание", "Магазины" согласно территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2), в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства".

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №																											
Изм.					Колич.		Лист		№ док.		Подп.		Дата		6/2024															
															Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание"; "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146.00114.03.5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"															
															Стадия		Лист		Листов											
Нач. отдела															Семеренко О.П.				01.24		Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка									
Архитектор															Горохова Н.А.				01.24											
																					Общие данные (продолжение)									
																					 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро города Батайска"									

3). Расчёт машиномест согласно ПЗЗ.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешенного использования земельного участка:

- Магазины – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- Бытовое обслуживание – 1 машино-место на 2 сотрудника.

Здание предполагается возвести одноэтажным, прямоугольным в плане, общей площадью ориентировочно 180 кв.м.,

- с использованием как магазин – 90 кв.м.,
- бытовое обслуживание – 90 кв.м, 2 сотрудника.

Расчёт машино-мест для магазина:

Расчётная площадь для магазина – 90 кв.м .

90 : 45 = 2, принимаем 2 машино-места.

Расчёт машино-мест для бытового обслуживания:


Расчётное количество сотрудников – 2 человек .

2 : 2 = 1, принимаем 1 машино-место.

Схемой планировочной организации предлагается разместить три парковочных машино-места на территории земельного участка для временного пребывания автомобилей:

- для вида разрешенного использования "бытовое обслуживание" – 1 м/м;
- для вида разрешенного использования "магазины" – 2 м/м.

Въезд на участок предусмотреть с ул. Левченко.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	6/2024									
			Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание"; "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"									
			Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
			Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка						Стадия	Лист	Листов	
			Нач. отдела Семеренко О.П. 01.24						п	4		
			Архитектор Горохова Н.А. 01.24									
			Общие данные (продолжение)						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			

4) Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55 полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

-ЗОУИТ61:00-6.1373-Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)

В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

-ЗОУИТ61:46-6.247- Охранная зона воздушной линии электропередач В/Л 35 кВ

БТ-2-БТ-4-Р-39, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск.

-ЗОУИТ61:00-6.1499- Охранная зона В/Л 35 кВ БТ2-БТ4 с отпайкой на ПС Стадион Отп. ПС Р39 (оп.52).

-ЗОУИТ61:00-6.978- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5),расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск.

-ЗОУИТ61:00-6.1630- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"Зона охраны искусственных объектов.

-ЗОУИТ61:00-6.1619- Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"Зона охраны искусственных объектов.

-ЗОУИТ61:00-6.1282-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6).

-ЗОУИТ61:00-6.1280-Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3).

-ЗОУИТ61:46-6.900- Охранная зона "Подземный и надземный газопровод низкого давления", расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск.

Расположение планируемого объекта не противоречит требованиям Постановления Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзоне и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории".

6/2024

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка"Для индивидуального жилищного строительства"

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка

Стадия Лист Листов  
п 5

Общие данные (продолжение)



Общество с ограниченной ответственностью  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
города Батайска

Согласно Ст. 18. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утвержденных решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных "Батайск официальный" 26 декабря 2020 г № 43 с изменениями внесенными Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, Зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск».

1. Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

- охранные зоны объектов культурного наследия;
- охранные зоны особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- водоохранные зоны;
- прибрежные защитные полосы;
- зоны затопления;
- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- приаэродромная территория;
- охранный зона государственной геодезической сети;
- зона падения отделяемых частей ракет.

- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Границы указанных в части 2 зон с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии данными государственного кадастра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными актами об установлении границ таких зон.

4. Режим использования территории в пределах данных зон устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

6/2024

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка"Для индивидуального жилищного строительства"

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка

Стадия Лист Листов  
п 6

Общие данные (продолжение)



Общество с ограниченной ответственностью  
"Архитектурно-планировочное бюро"  
города Батайска

10). Техничко-экономические показатели планировочной организации земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55

№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1.1	Площадь участка	га	0,0384
1.2	Площадь застройки	кв.м	180
1.3	Плотность застройки	%	47

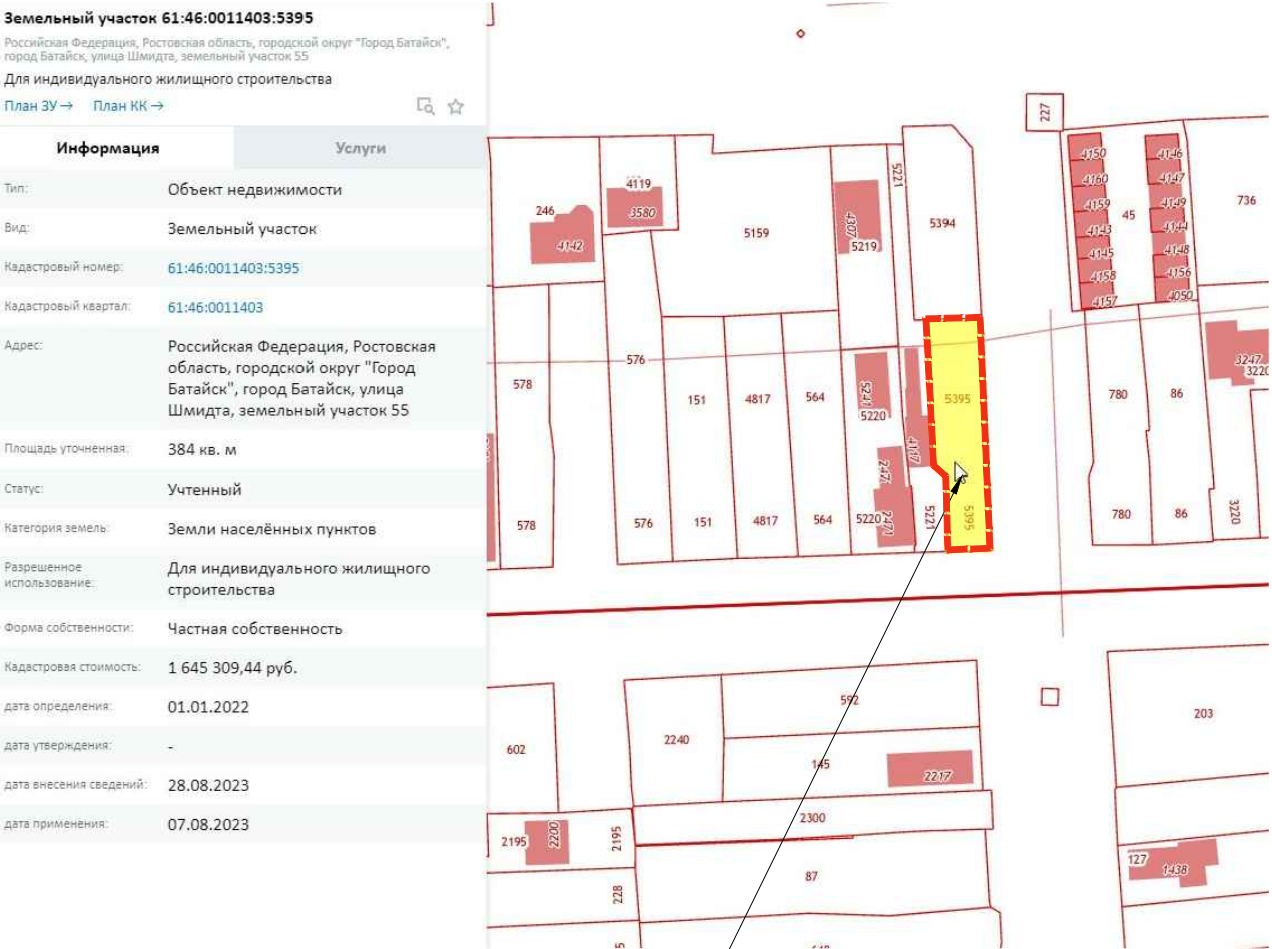
Примечание.

Техничко-экономические показатели приведены примерные, фактические показатели могут незначительно отличаться. Для уточнения технико-экономических показателей по завершении строительных и отделочных работ заказать технический паспорт в лицензированной организации (БТИ).

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						6/2024
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146.0011403.5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Нач.отдела		Семеренко О.П.			01.24	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор		Горохова Н.А.			01.24	
						Общие данные (продолжение)
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

ФРАГМЕНТ ПЛАНА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА  
(Источник – <http://pkk.rosreestr.ru/> )



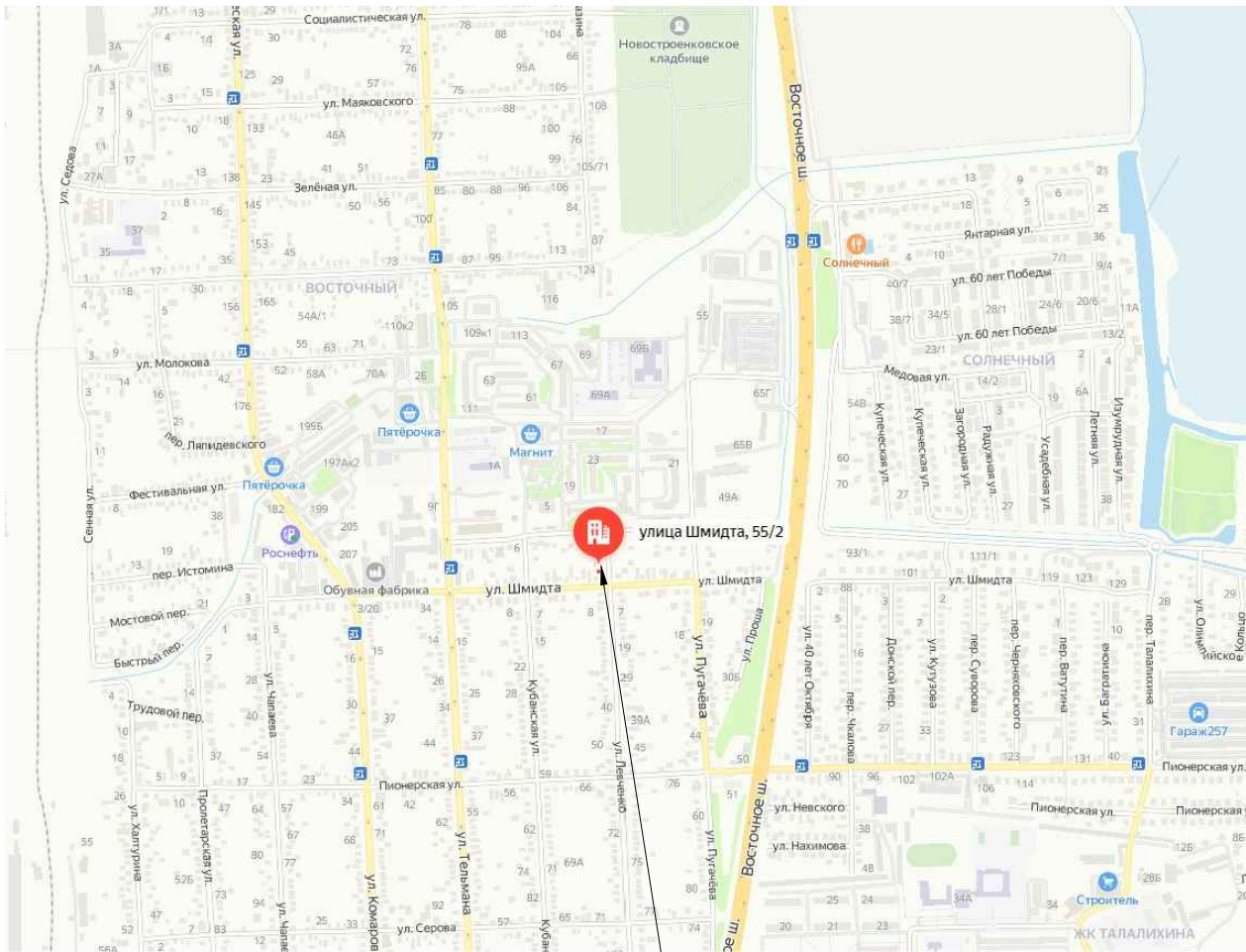
Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

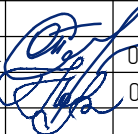


						6/2024
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146.0011403.5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Нач.отдела		Семеренко О.П.			01.24	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор		Горохова Н.А.			01.24	
						Фрагмент плана кадастрового квартала
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

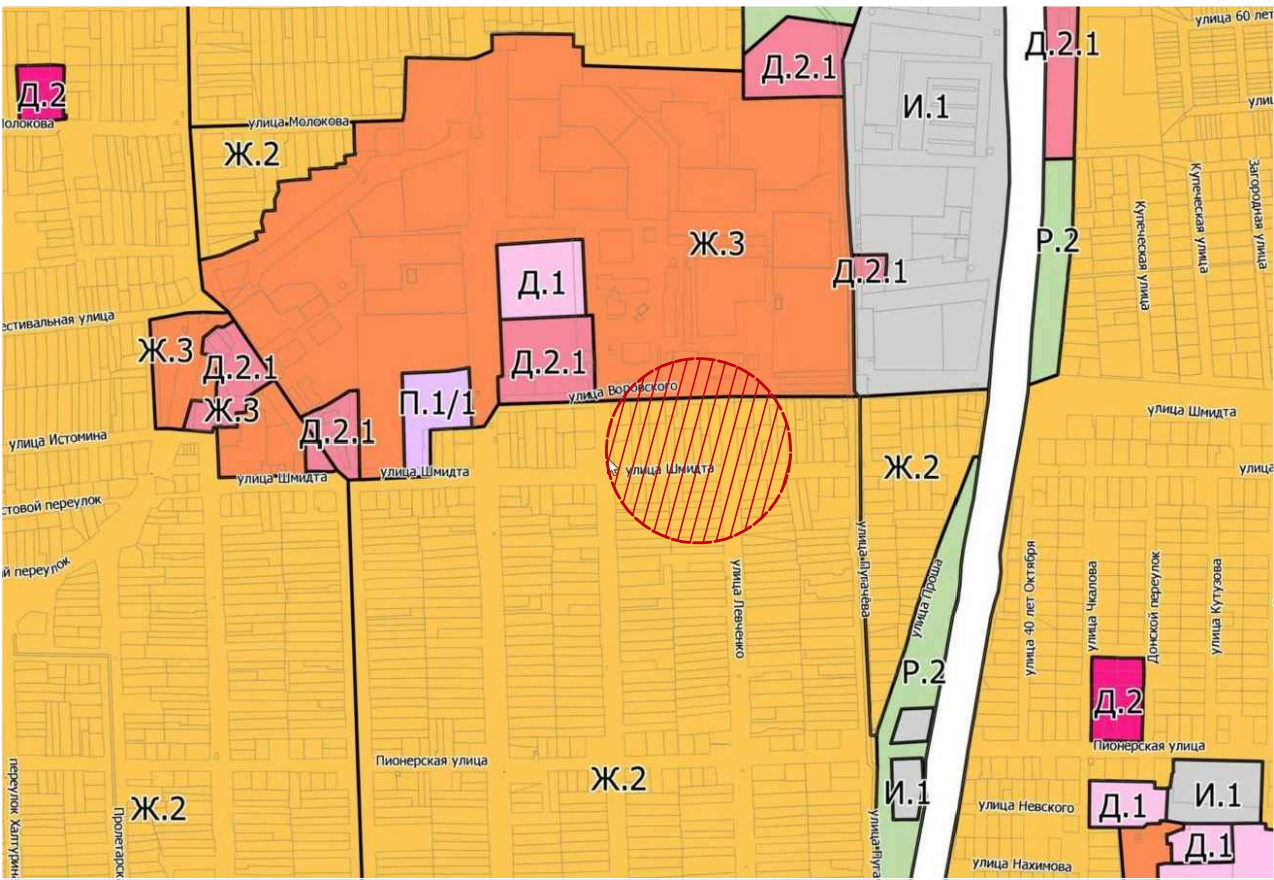


Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55

Взаимн. №		Подпись и дата								
Инв. № подл.								6/2024		
								Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание"; "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"		
		Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
		Нач. отдела	Семеренко О.П.				01.24	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка		
		Архитектор	Горохова Н.А.				01.24	Стадия	Лист	Листов
								п	1	
						Ситуационный план				
						 Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска				




Ситуационный план

ФРАГМЕНТ ПЗЗ Г. БАТАЙСКА

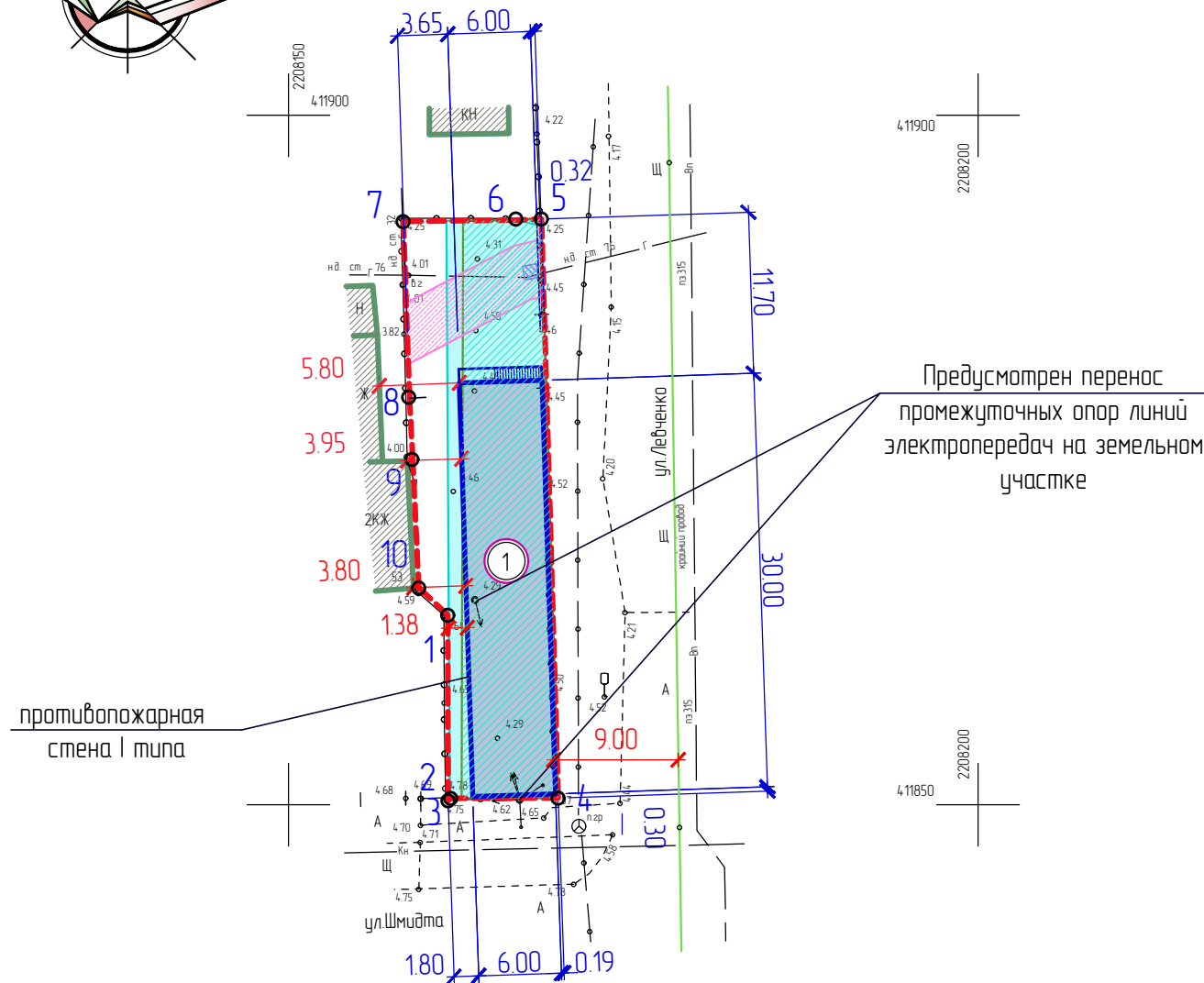
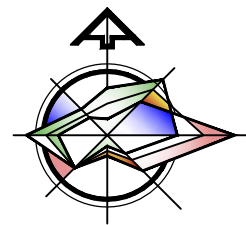


Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55 находится в северной части г. Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Взаим. инв. №										
Подпись и дата				6/2024						
Инв. № подл.								Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-00114-03-5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)б дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"		
		Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
		Нач. отдела	Семеренко О.П.		0124	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка		Стадия	Лист	Листов
		Архитектор	Горохова Н.А.		0124			п	1	
						Фрагмент ПЗЗ г. Батайска			Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска	

Фрагмент ПЗЗ г. Батайска



Сведения о характерных точках  
границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	411892.29	2208158.32
2	411892.4	2208166.54
3	411892.48	2208168.35
4	411850.5	2208169.56
5	411850.47	2208161.77
6	411850.3	2208161.57
7	411863.76	2208161.55
8	411865.74	2208159.44
9	411875.02	2208159.01
10	411879.48	2208158.78
1	411892.29	2208158.32

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55
- Граница соседних строений (индивидуальные жилые дома)
- Характерные точки границ земельного участка
- Порядковый номер строений
- Охранная зона "Подземный и надземный газопровод низкого давления"
- Зона публичного сервитута, в целях размещения линейного объекта газоснабжения
- Охранная зона ВЛ 35 кВ БТ2-БТ4 с отпайкой на ПС Стадион Отп. ПС Р39 (оп.52)
- Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ 35 кВ БТ-2-БТ-4-Р-39

Расстояние планируемого строения от крайнего провода воздушной линии электропередач ВЛ 35- 9 метров.

Согласно п.10 Постановления правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О подядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:  
д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее 4 метров – при проектном номинальном классе напряжения 35 – 110 кВ;

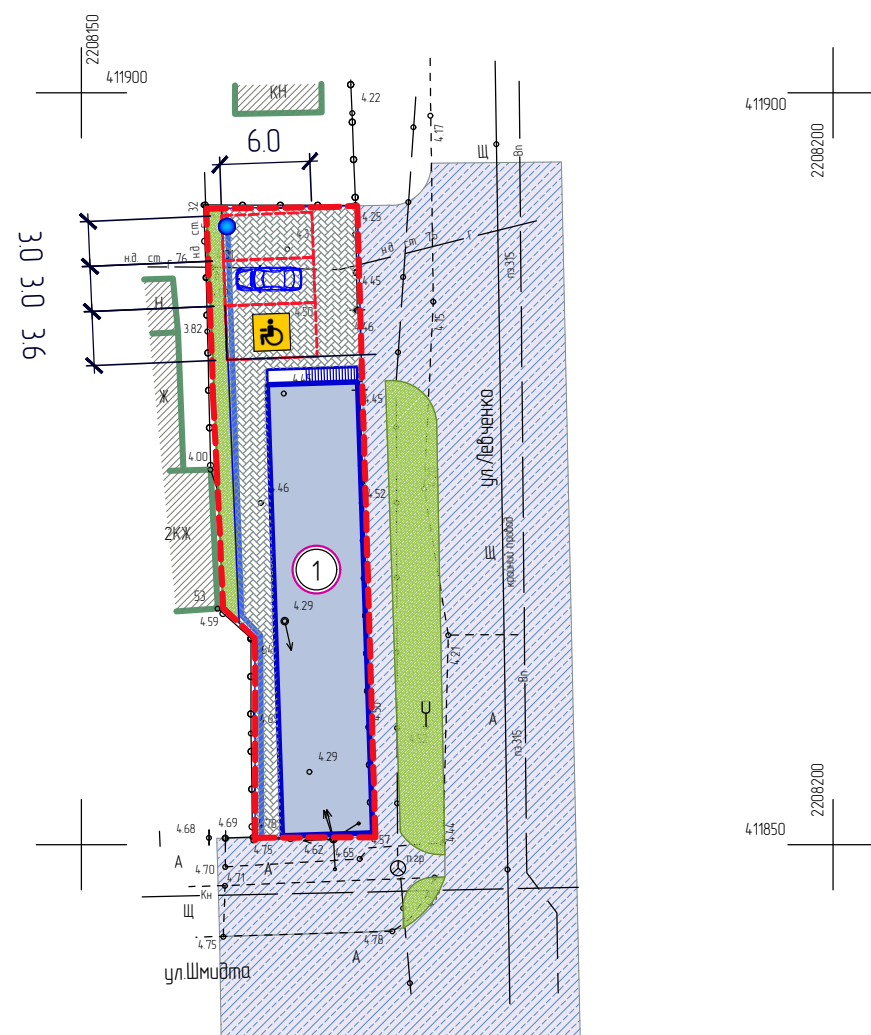
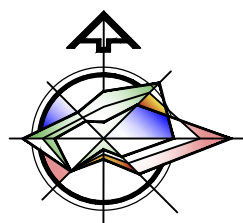
Примечание.

- Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Метелиц В.А. 01.2024.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 384 кв.м) от 10.01.2024 №КУВИ-001/2024-7762280.










6/2024

Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146/00114/03/5395, площадью 384 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2) в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"
Начальник ОП	Семеренко О.П.	01.24				Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
Архитектор	Горохова Н.А.	01.24				Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



### Условные обозначения

- |   |   |  |
|---|---|--|
|    | — | Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55 |
|    | — | Граница соседних строений (индивидуальные жилые дома)  |
|   | — | Порядковый номер строений  |
|    | — | Асфальтобетон  |
|    | — | Пешеходная зона (Тротуарная бетонная плитка)   |
|    | — | Озеленение   |
|   | — | Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)  |
|  | — | Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)  |
|  | — | Водоотводный лоток высотой не менее 150 мм перекрытый решеткой   |
|  | — | Водоприёмный дренажный (контрольный) колодец   |

Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Метелиц В.А. 01.2024.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок, площадью 384 кв.м) от 10.01.2024 №КУВИ-001/2024-7762280.

									6/2024
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Бытовое обслуживание", "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 614600114035395, площадью 38 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Шмидта, земельный участок 55, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)в дополнение к существующему разрешенному виду земельного участка "Для индивидуального жилищного строительства"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Начальник ОП	Семеренко О.П.			0124		Стадия	Лист	Листов	
Архитектор	Горохова Н.А.			0124		П	1		
						Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1500)			
						Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска			